



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS  
BARANG LELANG YANG DIKUASAI PIHAK DEBITUR BRDASARKAN  
PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27  
/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Melengkapi Sebagian Syarat Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)*



**UIN SUSKA RIAU**

**OLEH:**

**DIMITIA ANJARWATI**

**NIM. 11627204032**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**SULTAN SYARIF KASIM**

**RIAU**



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul *“Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang Yang dikuasai Pihak Debitur (Studi Kasus Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Taluk Kuantan.”* yang ditulis oleh:

Nama : DIMITIA ANJARWATI

NIM : 11627204032

Program Studi : ILMU HUKUM

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang Munaqasah  
Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 21 Januari 2021

Pembimbing Skripsi

**Roni Kurniawan, MH.**  
NIP. 130217086

UIN SUSKA RIAU



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

**© Hak cipta milik UIN Suska Riau**

**State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul *"Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang Yang dikuasai Pihak Debitur Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang"*

yang ditulisooleh :

Nama : **DIMITIA ANJARWATI**  
 NIM : 11627204032  
 Program Studi : Ilmu Hukum

Telah dimunaqasahkan pada :

Hari / Tanggal : Rabu, 03 Februari 2021  
 Waktu : 08:00 WIB  
 Tempat : Daring/Online

Telah di perbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sutan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 03 Februari 2021  
**TIM PENGUJI MUNAQSAH**

Ketua  
**Firdaus, S.H, MH**

Sekretaris  
**Basir, S.H.I., MH.**

Penguji I  
**Hj. Nuraini Sahu, SH., MH**

Penguji II  
**Dr. Abu Samah, MH**

*(Signatures of the examiners)*

Mengetahui:  
 Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
  
**Dr. Drs. H. Haiar, M.Ag**  
 NIP. 19580712 198603 1 005







**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**SURAT PERNYATAAN  
KEABSAHAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Dimitia Anjarwati  
NIM : 11627204032  
Tempat/Tanggal Lahir : Banjar Harjo, 02 Desember 1997  
Program Studi : ILMU HUKUM  
Fakultas : SYARIAH DAN HUKUM  
Universitas : UIN SUSKA RIAU

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang Yang dikuasai Pihak Debitur Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”** adalah benar karya saya sendiri atau bukan plagiat hasil karya orang lain.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini bukan hasil karya saya sendiri atau plagiat hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pekanbaru, 10 Februari 2021

Yang membuat pernyataan



*[Signature]*

**DIMITIA ANJARWATI**

**NIM. 11627204032**

UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## ABSTRAK

Skripsi ini membahas terkait Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang Yang dikuasai Pihak Debitur dalam studi kasus Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Taluk Kuantan. Suatu permasalahan yang terjadi yakni masih banyaknya pemenang lelang yang tidak dapat menguasai objek lelang yang dimenangkannya, maka dari itu pemenang lelang harus mendapat perlindungan atau kepastian hukum terhadap hak pemenang lelang atas objek eksekusi yang dibelinya.

Terkait dengan pelelangan yang dilakukan akan menimbulkan prestasi berupa penyerahan objek oleh penjual lelang kepada pembeli lelang, dan pembayaran oleh pembeli lelang. Penyerahan objek oleh penjual tersebut menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak dari penjual kepada pembeli lelang. Peralihan hak tersebut sering kali memunculkan permasalahan seperti tidak dapat dikuasainya objek secara fisik, serta pembatalan lelang akibat putusan Pengadilan Negeri.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas barang lelang yang dikuasai pihak debitur, serta bagaimana penyelesaian sengketa atas barang lelang yang dikuasai oleh pihak debitur. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan mengumpulkan data berdasarkan pengamatan (*Observation*), wawancara (*Interview*), dan studi dokumen berupa peraturan perundang-undangan terkait lelang, hak tanggungan dan eksekusi hak tanggungan, responden PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Teluk Kuantan, KPKNL Pekanbaru, dan Narasumber Panitera Pengadilan Negeri Taluk Kuantan, Debitur dan pihak Pemenang Lelang.

Hasil dari penelitian ini yaitu perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang terdapat dalam HIR, Vendureglement, PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan KUHPdata. Pengaturan mengenai upaya yang dapat dilakukan pemenang lelang untuk mempertahankan hak-haknya terdapat dalam HIR dan KUHPdata. Upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang untuk mendapatkan hak-haknya yaitu dengan eksekusi pengosongan sesuai dengan Pasal 200 ayat (11) HIR, serta pemenang lelang dapat mengajukan gugatan ganti rugi atas Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada bank untuk mengganti kerugian yang telah dialami olehnya.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum wr.wb.*

*Alhamdulillahirobbil 'alamin*, segala puji hanya milik Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis. Akhirnya penulis berhasil menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan sesuai yang direncanakan. Shalawat dan salam buat teladan ummat sepanjang masa, Nabi Muhammad SAW yang telah berjasa besar dengan segenap pengorbanan, beliau berhasil mengantarkan ummat manusia kejalan yang diridhoi Allah SWT.

Skripsi ini merupakan persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN SUSKA RIAU. Dalam penulisan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, baik secara moril maupun materil yang sangat berharga. Oleh karena itu selayaknya penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibunda Siti Juwariyah yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang, kesabaran, do'a dan motivasi yang sangat berharga hingga akhirnya penulis berhasil menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah memberkahi hidup Ibunda di dunia dan di akhirat kelak.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

**© Hak cipta milik UIN Suska Riau**

**State Islamic University of Sultan Syarif Kasim**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Bapak Pelaksana Tugas UIN SUSKA RIAU, Prof. Dr. Suyitno, M.Ag, beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan penulis untuk menuntut ilmu di UIN SUSKA RIAU.
3. Bapak Dr. Drs. Hajar, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum beserta jajarannya yang telah mempermudah proses penyelesaian skripsi ini.
4. Ketua Jurusan Ilmu Hukum, bapak Firdaus, SH., MH, dan sekretaris jurusan, bapak Muslim, S.Ag., M.Hum., serta jajarannya.
5. Kepada Bapak Roni Kurniawan, SH., MH, selaku dosen favorit penulis, karena dalam proses belajar-mengajar bawaannya selalu membuat humoris di dalam lokal. Serta beliau juga sekaligus sebagai dosen pembimbing skripsi penulis yang telah meluangkan waktunya dan memberikan pengarahan serta petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Syafrinaldi SH, MA, selaku dosen penasehat akademis dari semester Empat sampai akhir, yang telah memberikan motivasinya kepada penulis.
7. Bapak-bapak dan ibu-ibu dosen Fakultas Syariah dan Hukum UIN SUSKA RIAU yang selama ini telah banyak memberikan berbagai ilmu pengetahuan kepada penulis.
8. Kepada teman-teman seperjuangan, keluarga besar Ilmu Hukum A 2016 dan Ilmu Hukum Bisnis-A yang sama-sama mengarungi bahtera





**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pendidikan di kampus UIN SUSKA RIAU. Serta rekan-rekan KKN USR 2019 Desa Teratak Rendah Logas Tanah Darat.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan/penyusunan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi materi maupun teknik penulisan, maka dari itu penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada penulis dan kepada pembaca. *Amin ya rabbal 'alamin.*

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb*

Pekanbaru, 11 Januari 2021

**DIMITIA ANJARWATI**  
**NIM. 11627204032**





Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## DAFTAR ISI

### PENGESAHAN

**ABSTRAK** ..... i

**KATA PENGANTAR**..... ii

**DAFTAR ISI**..... v

**DAFTAR TABEL** ..... vii

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah ..... 1

B. Batasan Masalah ..... 10

C. Rumusan Masalah..... 10

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian ..... 11

E. Metode Penelitian ..... 12

F. Sistematika Penulisan ..... 17

### BAB II GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Sejarah Perkembangan KPKNL ..... 19

B. Visi dan Misi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) ..... 21

C. Tugas dan Fungsi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN).... 22

D. Struktur Organisasi Direktorat Jenderal Kekayaan Nrgara (DJKN) . 24

### BAB III TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Teoritis Tentang Perjanjian Kredit ..... 26

B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan..... 38



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu mass
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

C. Tinjauan Teoritis Hak Tanggungan .....	50
---	----

**BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN**

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang Yang dikuasai Oleh Pihak Debitur Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang .....	56
B. Penyelesaian Sengketa Atas Barang Lelang yang dikuasai Pihak Debitur Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang .....	87

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	101
B. Saran .....	102

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Populasi dan Sampel.....	13
-----------	--------------------------	----

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Lembaga perbankan merupakan suatu lembaga perantara dalam bidang keuangan (*intermediary financial institution*). Lembaga tersebut berfungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana (*surplus of fund*). Dana yang dihimpun bank dari masyarakat tersebut berbentuk tabungan, deposito, dan giro. Ini merupakan dana pihak ketiga. Dana itu kemudian disalurkan oleh bank kepada masyarakat yang membutuhkan (*lack of fund*). Penyaluran dana tersebut dilakukan melalui instrument kredit.

Sebagai lembaga keuangan, maka fungsi pokok bank adalah untuk menghimpun dana dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara pihak bank dengan nasabah, kemudian dana tersebut akan disalurkan kembali kepada masyarakat atau nasabah debitur yang membutuhkan dan pengembaliannya juga ditetapkan berdasarkan waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), h. 14.





Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hal ini berdasarkan pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan) menyebutkan :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak”.<sup>2</sup>

Kemudian dengan terjadinya kredit dengan penyerahan sejumlah uang oleh kreditur kepada debitur, maka perjanjian tersebut lahir atau berlaku antara kedua belah pihak dengan menggunakan azas konsensualisme. Artinya bahwa perjanjian itu sudah sah jika sudah sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas lain, atau dengan disepakatinya perjanjian kredit antara kreditur dan debitur, maka pihak peminjam (debitur) wajib untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>3</sup>

Dalam memberikan kredit kepada nasabah debitur, perjanjian yang dilakukan secara tertulis bisa menjadi suatu bukti yang otentik jika dikemudian hari timbul perselisihan, mengingat bank sebagai lembaga perantara dimana ia harus mengelola dana pihak ketiga, maka dalam penyaluran kredit, bank harus betul-betul menerapkan prinsip kehati-hatian,

<sup>2</sup> Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

<sup>3</sup> R. Subekti, *Op. Cit.*, 15.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tujuannya agar bank terlindungi dari resiko yang dapat terjadi akibat kredit, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap bank dan mewujudkan sistem perbankan yang efisien. Hal ini dirumuskan dalam pasal 2 Undang-Undang Perbankan yang menyebutkan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.<sup>4</sup>

Resiko yang dapat terjadi pada suatu bank biasanya berkaitan dengan penyaluran dana yang ada pada bank tersebut yang mencakup penyaluran dana lewat pemberian kredit. Penyaluran dana merupakan salah satu inti (*core*) bisnis perbankan, namun di sisi lain juga dapat beresiko tinggi, terutama dalam hal kredit macet.<sup>5</sup> Untuk menghindari resiko yang dapat terjadi maka diperlukan jaminan kredit.

Jaminan kredit adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditur atas pembayaran utang yang telah diberikannya kepada debitur, yang terbit dari suatu perjanjian yang bersifat tambahan (*assessor*) terhadap perjanjian pokoknya.<sup>6</sup> Pada praktik perbankan, untuk memberi pengamanan yang lebih terhadap dana yang disalurkan oleh kreditur kepada debitur, dibutuhkan jaminan khusus yang sering digunakan yaitu jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan

<sup>4</sup> *Ibid.*, h. 19.

<sup>5</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Ctk. Pertama, (Jakarta: Erlangga, 2013), h. 2.

<sup>6</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. Kedua, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), h. 2.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Jaminan kebendaan yang dibebankan terhadap tanah tersebut disebut dengan hak tanggungan atas tanah.

Ketentuan-ketentuan mengenai pembebanan hak tanggungan atas jaminan pinjaman telah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang mengatur tentang jaminan antara bank dengan debitur dalam transaksi pinjam-meminjam serta memuat peraturan-peraturan tentang tata cara yang dapat ditempuh apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*).<sup>7</sup> Pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan merupakan cara untuk mempercepat pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan oleh bank dapat digunakan kembali untuk melakukan kegiatan pembiayaan terhadap debiturnya.<sup>8</sup>

Pada prakteknya, apabila debitur melakukan cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditur atau pemegang hak tanggungan mengirimkan surat peringatan sebanyak tiga kali kepada debitur supaya melunasi hutangnya. Apabila setelah dilakukan tiga kali peringatan secara patut debitur tetap tidak melunasi hutangnya, maka debitur dapat dikatakan *wanprestasi*

<sup>7</sup> Roni Mantiri, *Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet*, dikutip dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/beritamedia/eksekusi-hak-tanggungan-kredit-macetdiakses> pada tanggal 21 Maret 2020 pukul 15.20 WIB

<sup>8</sup> Anton Suyatno, "Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Lembaga Perbankan Tanpa Melalui Proses Gugatan Di Pengadilan Dalam Rangka Pengembangan Perekonomian Indonesia", Ringkasan Disertasi, Universitas Padjadjaran, 2014, hlm. 3.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sehingga pemegang hak tanggungan dalam hal ini dapat melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang dibebankan atas jaminan hutang. Eksekusi yang dimaksud yaitu lelang terhadap objek jaminan yang dibebankan hak tanggungan.<sup>9</sup>

Dalam perjanjian kredit antara PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk, KCP Teluk Kuantan dengan debitur Dapid dan Nurmayanti, PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk, KCP Teluk Kuantan telah menerapkan prinsip kehati-hatian, salah satunya adalah perjanjian kredit harus disertai dengan jaminan hutang yang jelas. Dapid dan Nurmayanti telah mengikat jaminan kredit dengan Hak Tanggungan yaitu terhadap :

- 1) Sebidang tanah seluas 14.215 m<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang ada di atasnya terletak di Desa Muara Langsat Kecamatan Benai Kabupaten Kuantan Sengingi atas nama Nurmayanti.
- 2) Sebidang tanah seluas 12.275 m<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang ada di atasnya terletak di Desa Muara Langsat Kecamatan Benai Kabupaten Kuantan Sengingi nama Nurmayanti.
- 3) Sebidang tanah seluas 3.870 m<sup>2</sup> tanah kosong yang terletak di Desa Muara Langsat Kecamatan Benai Kabupaten Kuantan Sengingi atas nama Dapid Tampubolon.

<sup>9</sup> Roni Mantiri, *Op.Cit.*,





**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 4) Sebidang tanah seluas 19.400 m<sup>2</sup> tanah kebun sawit yang terletak di Desa Muara Langsung Kecamatan Benai Kabupaten Kuantan Singingi atas nama Dapid Tampubolon.
- 5) Sebidang tanah seluas 20.00 m<sup>2</sup> tanah kebun sawit yang terletak di Desa Muara Langsung Kecamatan Benai Kabupaten Kuantan Singingi atas nama Nurmayanti.
- 6) Sebidang tanah seluas 7.500 m<sup>2</sup> tanah kebun sawit yang terletak di Desa Muara Langsung Kecamatan Benai Kabupaten Kuantan Singingi sesuai atas nama Nurmayanti.<sup>10</sup>

Dalam kedudukannya Dapid dan Nurmayanti memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakan perjanjian kredit tersebut. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) :

“Pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu sejumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Surat Perjanjian dan Membuka Kredit

<sup>11</sup> Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT. Balai Pustaka (Persero), 2014), h. 451.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dari rumusan pasal 1754 KUHPerdara diatas terlihat bahwa pinjam meminjam merupakan suatu perjanjian antara kreditur sebagai pihak yang memberikan pinjaman dengan debitur sebagai pihak yang menerima pinjaman, yang kemudian debitur memiliki kewajiban hukum untuk melakukan prestasi atas perjanjian tersebut dengan cara mengembalikan sejumlah uang yang diperjanjikan pada waktu atau jatuh tempo yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Pada saat pengembalian kredit tersebut debitur berkewajiban akan dikenakan bunga, dengan kata lain debitur selain melakukan pembayaran hutang pokoknya kepada kreditur juga dikenakan pembayaran sejumlah bunga sebagaimana yang telah diperjanjikan. Hal ini berdasarkan pasal 1765 KUHPerdara ;

“Diperbolehkan memperjanjikan bunga atas peminjaman uang atau lainnya barang yang menghabiskan karna pemakaian”

Kemudian pada saat melakukan perjanjian kredit, dimana perjanjian tersebut telah mengalami kredit macet, hal tersebut disebabkan pihak debitur pada saat jatuh tempo tidak dapat melaksanakan prestasinya secara baik. Ia dinyatakan *wanprestasi*, sehingga pihak kreditur menuntut pihak debitur agar



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pinjaman sejumlah uang itu dikembalikan dengan seluruh persyaratan yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit tersebut.<sup>12</sup>

Setelah terjadinya kredit macet, maka kreditur memberikan Surat Peringatan Pertama, kedua dan ketiga kepada debitur untuk menyelesaikan hutangnya. Adapun bentuk wanprestasi yang sudah dilakukan oleh debitur adalah memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya dan memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang sudah diperjanjikan.<sup>13</sup> Apabila dalam perjanjian pembiayaan konsumen kewajiban debitur tidak dipenuhi, dalam hal ini tidak membayar angsuran dengan tepat waktu secara berulang-ulang, Sehingga kreditur sebagai Bank BUMN melakukan penyelesaian kredit macet tersebut melalui Kantor pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dengan demikian PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk, KCP Teluk Kuantan selaku Badan Usaha Milik Negara meminta secara langsung dalam penyelesaian kredit macet tersebut ke Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) di Pekanbaru, kemudian pihak PUPN selaku pejabat dan mewakili Negara berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/ PMK.06/2016 melakukan eksekusi terhadap jaminan

<sup>12</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1989), h. 107.

<sup>13</sup> Risalah Lelang Nomor 464 Tahun 2011



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kredit dari debitur Dapid dan Nurmayanti.<sup>14</sup> Pada tanggal 19 Juli 2011 pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) melakukan pelelangan dihadapan umum, dan yang berhasil sebagai pembeli lelang adalah Syafrial pembeli atas barang nomor 1 dan Herman Hutapea pembeli atas barang nomor 2.

Setelah pelelangan berdasarkan risalah lelang Nomor 464/2011, maka hak kepemilikan atas tanah seluas 14.215 m<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang ada diatasnya terletak di Desa Muara Langsat Kecamatan Benai Kabupaten Kuantan Sengingi, sah secara hukum milik Syafrial, Dan Sebidang tanah seluas 12.275 m<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang da diatasnya terletak di Desa Muara Langsat Kecamatan Benai Kabupaten Kuantan Sengingi, secara hukum milik Herman Hutapea, akan tetapi pihak pemenang lelang tidak dapat menikmati hasilnya secara utuh dan keseluruhan. Hal ini disebabkan pihak debitur masih mempertahankan agunan tersebut, sehingga pihak pemenang lelang merasa dirugikan, dan atas kejadian tersebut Syafrial dan Herman Hutapea mengajukan upaya hukum yaitu meminta eksekusi pengosongan ke Pengadilan Negeri Teluk Kuantan.

Berdasarkan hasil dari permasalahan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS BARANG LELANG**

<sup>14</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994), h. 120.





**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**YANG DIKUASAI PIHAK DEBITUR BERDASARKAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27 /PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG”**

**B. Batasan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas serta suatu permasalahan yang akan di teliti, maka perlu kiranya membatasi masalah yang diteliti agar penelitian lebih terarah, terfokus dan tidak menyimpang dari topik yang dipersoalkan. Maka penulis membatasi hanya terhadap Perlindungan Hukum Pemenang Lelang dan Penyelesaian sengketa atas barang lelang yang dikuasai oleh pihak debitur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

**C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas barang lelang yang dikuasai oleh pihak debitur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa atas barang lelang yang dikuasai oleh pihak debitur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ?

#### D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas barang lelang yang dikuasai oleh pihak debitur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa atas barang lelang yang dikuasai oleh pihak debitur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Sebagai tambahan pengetahuan bagi penulis dalam bidang Ilmu Hukum Bisnis khususnya yang berhubungan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang yang Dikuasai Pihak Debitur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Untuk menambah daftar literatur bacaan perpustakaan UIN SUSKA RIAU, dalam bidang Ilmu Hukum Bisnis yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang yang Dikuasai Pihak Debitur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Hasil penelitian dapat bermanfaat bagi peneliti selanjutnya dan menambah minat pembaca dalam ilmu pengetahuan.
3. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

### E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah.<sup>15</sup> Cara ilmiah berarti kegiatan penelitian itu berdasarkan pada ciri-ciri keilmuan yaitu rasional, empiris, dan sistematis. Rasional berarti kegiatan penelitian dilakukan dengan cara-cara yang masuk akal. Empiris berarti cara-cara yang dilakukan itu dapat diamati oleh indra manusia, sehingga orang lain dapat mengetahui cara yang digunakan. Sistematis artinya proses yang digunakan dalam penelitian itu menggunakan langkah-langkah tertentu yang bersifat logis.<sup>16</sup>

#### 1. Jenis Penelitian

<sup>15</sup> Jonaedi Efendi, Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum*, (Depok: Prenadamedia Group, 2016), h. 3.

<sup>16</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h. 24.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.<sup>17</sup>

#### 2. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian ini dilakukan oleh penulis di KPKNL Pekanbaru Provinsi Riau, Indonesia.

#### 3. Populasi dan Sampel

##### a. Populasi

Populasi penelitian adalah keseluruhan sampel penelitian atau objek yang akan diteliti.<sup>18</sup>

##### b. Sampel

Sampel adalah sebagian yang diambil dari seluruh objek yang akan diteliti dan dianggap mewakili seluruh populasi. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah total sampling. Total sampling adalah teknik pengambilan sampel dimana jumlah sampel sama dengan populasi.

<sup>17</sup> <http://digilib.unila.ac.id/525/8/BAB%20III.pdf> (diakses Pada 8 Mei 2020, pukul 12.23).

<sup>18</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo.2011), h. 122.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Alasan mengambil total sampling karena jumlah populasi yang kurang dari 100, dan seluruh populasi dijadikan sampel penelitian.<sup>19</sup>

**Tabel 1.1**

**Tabel Populasi dan Sampel**

No	Responden	Populasi	Sampel	Persentase
1	PT. BRI Cabang Teluk Kuantan	1 Orang	1 Orang	100%
2	Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Pekanbaru	1 Orang	1 Orang	100 %
3	Panitera Pengadilan Negeri Teluk Kuantan	1 Orang	1 Orang	100 %
4	Debitur	2 Orang	2 Orang	100 %
5	Pemenang Lelang	2 Orang	2 Orang	100 %
Jumlah		7 Orang	7 Orang	100 %

#### 4. Jenis dan Sumber Data

##### a. Data Primer

Data primer, yaitu data yang didapat dari sumber pertama baik dari individu atau perorangan seperti hasil wawancara atau hasil pengisian kuisioner yang dilakukan oleh peneliti. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara dari pihak perusahaan PT. Bank Rakyat

<sup>19</sup><http://repository.unair.ac.id/29669/5/BAB%204%20METODE%20PENELITIAN.pdf> (diakses Pada 8 Mei 2020, pukul 11.50).



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Indonesia (Persero) Tbk kantor cabang Teluk Kuantan dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 (tiga), yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan yang mengikat, terdiri dari Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan penelitian ini.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberi penjelasan bagi bahan hukum primer, terdiri dari buku-buku atau hasil penelitian yang membahas tentang lelang dan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, terdiri dari kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, surat kabar atau majalah.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

##### a. Wawancara (Interview)

Wawancara adalah situasi peran antara pribadi bertatap muka, ketika seseorang yaitu pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban yang relevan dengan masalah



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

penelitian kepada responden.<sup>20</sup> Pada dasarnya terdapat dua jenis wawancara yaitu wawancara terstruktur dan wawancara bebas tidak terstruktur. Wawancara terstruktur yaitu jenis wawancara yang disusun secara terperinci. Wawancara tidak terstruktur yaitu jenis wawancara yang hanya memuat garis besar yang akan ditanyakan.<sup>21</sup>

b. Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan cara mempelajari dan menganalisa bahan-bahan tertulis seperti perundang-undangan, karya ilmiah dari para sarjana dan buku-buku dari literatur yang berkaitan dengan penelitian ini.

6. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis data secara kualitatif yaitu peneliti terjun ke lapangan, mempelajari, menganalisis, menafsirkan dan menarik kesimpulan dari fenomena yang ada di lapangan. Dari data tersebut, peneliti harus menganalisis sehingga menemukan makna yang kemudian makna itulah menjadi hasil penelitian analisis data kualitatif dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi dan sebagainya. Selanjutnya hasil tersebut dapat merepresentasikan sebuah fakta dari sebuah hipotesa peneliti sebelumnya.

<sup>20</sup> Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), h. 82.

<sup>21</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006), h. 227.



## F. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai pembahasan dalam penelitian ini, maka dijelaskan melalui sistematika sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Terdiri dari latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

### **BAB II GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN**

Pada bab ini akan memberikan gambaran umum tentang lokasi KPKNL Pekanbaru.

### **BAB III TINJAUAN PUSTAKA**

Menerangkan tentang penyelesaian kredit macet, Jaminan Kredit dan Hak Tanggungan

### **BAB IV PEMBAHASAN DAN PENELITIAN**

4. Pada bab ini akan membahas beberapa hasil penelitian, terkait perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas barang lelang yang dikuasai oleh pihak debitur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan penyelesaian sengketa atas barang lelang yang dikuasai oleh pihak debitur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.

### **A. Kesimpulan**

### **B. Saran**

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**



UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB II

### GAMBARAN UMUM KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PEKANBARU

#### A. Sejarah Perkembangan KPKNL

Pada tahun 1971 struktur organisasi dan sumber daya manusia Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) tidak mampu menangani penyerahan piutang negara yang berasal dari kredit investasi. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 dibentuk Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) dengan tugas mengurus penyelesaian piutang negara sebagaimana Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, sedangkan PUPN yang merupakan panitia interdepartemental hanya menetapkan produk hukum dalam pengurusan piutang negara. Sebagai penjabaran Keppres tersebut, maka Menteri Keuangan mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 517/MK/IV/1976 tentang susunan organisasi dan tata kerja BUPN, dimana tugas pengurusan piutang Negara dilaksanakan oleh Satuan Tugas (Satgas) BUPN.

Untuk mempercepat proses pelunasan piutang negara macet, diterbitkanlah Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 yang menggabungkan fungsi lelang dan seluruh aparatnya dari lingkungan Direktorat Jenderal Pajak ke dalam struktur organisasi BUPN, sehingga terbentuklah organisasi baru yang bernama Badan Urusan Piutang dan Lelang



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masa
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Negara (BUPLN). Sebagai tindak lanjut, Menteri Keuangan memutuskan bahwa tugas operasional pengurusan piutang Negara dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N), sedangkan tugas operasional lelang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara (KLN). Selanjutnya, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000 yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 2/KMK.01/2001 tanggal 3 Januari 2001, BUPLN ditingkatkan menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang fungsi operasionalnya dilaksanakan oleh Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Reformasi Birokrasi di lingkungan Departemen Keuangan pada tahun 2006 menjadikan fungsi pengurusan piutang negara dan pelayanan lelang digabungkan dengan fungsi pengelolaan kekayaan negara pada Direktorat Pengelolaan Barang Milik/Kekayaan Negara (PBM/KN) Direktorat Jenderal Perbendaharaan (DJPb), sehingga berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Republik Indonesia, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), dan KP2LN berganti nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tambahan fungsi pelayanan di bidang kekayaan negara dan penilaian.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masa
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Penertiban Barang Milik Negara (BMN) yang terdiri dari kegiatan inventarisasi, penilaian dan pemetaan permasalahan Barang Milik Negara (BMN) mengawali tugas DJKN dalam pengelolaan kekayaan negara, dilanjutkan dengan koreksi nilai neraca pada Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) dan Laporan Keuangan Kementerian/Lembaga (LKKL). Dari kegiatan ini, LKPP yang sebelumnya mendapat opini disclaimer dari BPK RI, telah meraih opini wajar dengan pengecualian. Pada periode pelaporan 2012, sebanyak 50 dari 93 kementerian/lembaga meraih opini wajar tanpa pengecualian.

Mengingat fungsi pengelolaan aset negara yang merupakan pos terbesar neraca pada LKPP, dan sebagai kontributor perkembangan perekonomian nasional, saat ini DJKN tengah melaksanakan transformasi kelembagaan sebagai bagian dari Transformasi Kelembagaan Kementerian Keuangan. Transformasi kelembagaan di DJKN ini dimaksudkan untuk meningkatkan dan mempertajam fungsi DJKN yang terkait dengan manajemen aset dan special mission pengelolaan kekayaan negara.

**B. Visi dan Misi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN)**

**Visi**

Menjadi Pengelola Kekayaan Negara yang Profesional dan Akuntabel untuk Sebesar-Besar Kemakmuran Rakyat.





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### Misi

Dalam melaksanakan tugas, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara menyelenggarakan fungsi:

1. Mewujudkan optimalisasi penerimaan, efisiensi pengeluaran, dan efektivitas pengelolaan kekayaan negara
2. Mengamankan kekayaan negara secara fisik, administrasi, dan hukum
3. Meningkatkan tata kelola dan nilai tambah pengelolaan investasi pemerintah
4. Mewujudkan nilai kekayaan negara yang wajar dan dapat dijadikan acuan dalam berbagai keperluan
5. Melaksanakan pengurusan piutang negara yang efektif, efisien, transparan, dan akuntabel
6. Mewujudkan lelang yang efisien, transparan, akuntabel, adil, dan kompetitif sebagai instrumen jual beli yang mampu mengakomodasi kepentingan masyarakat.

### C. Tugas dan Fungsi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN)

#### Tugas

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dan dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

negara, dan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

**Fungsi**

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara menyelenggarakan fungsi:

1. Perumusan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang
2. Pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang
3. Penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang
4. Pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang
5. Pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang
6. Pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara
7. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri Keuangan.

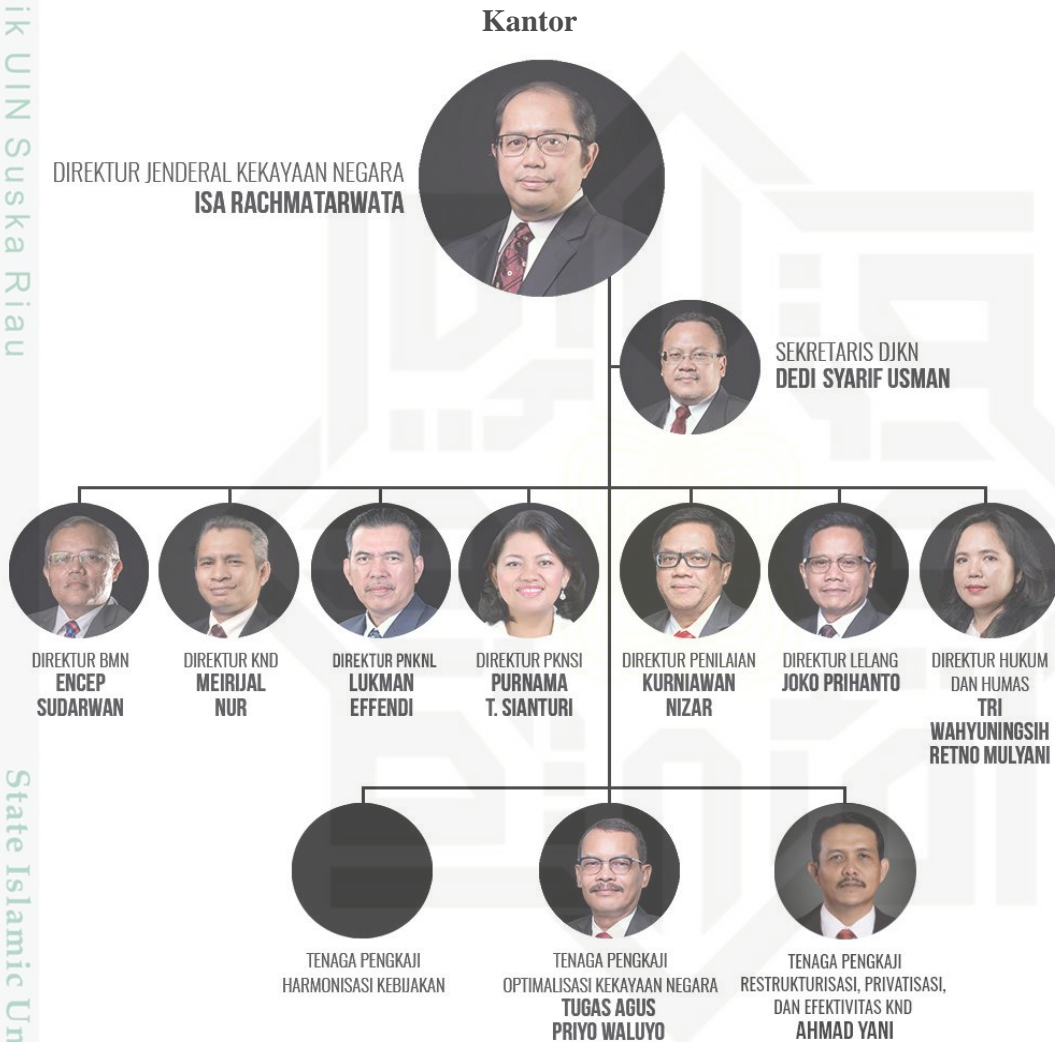


#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### D. Struktur Organisasi

#### Kantor Pusat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN)



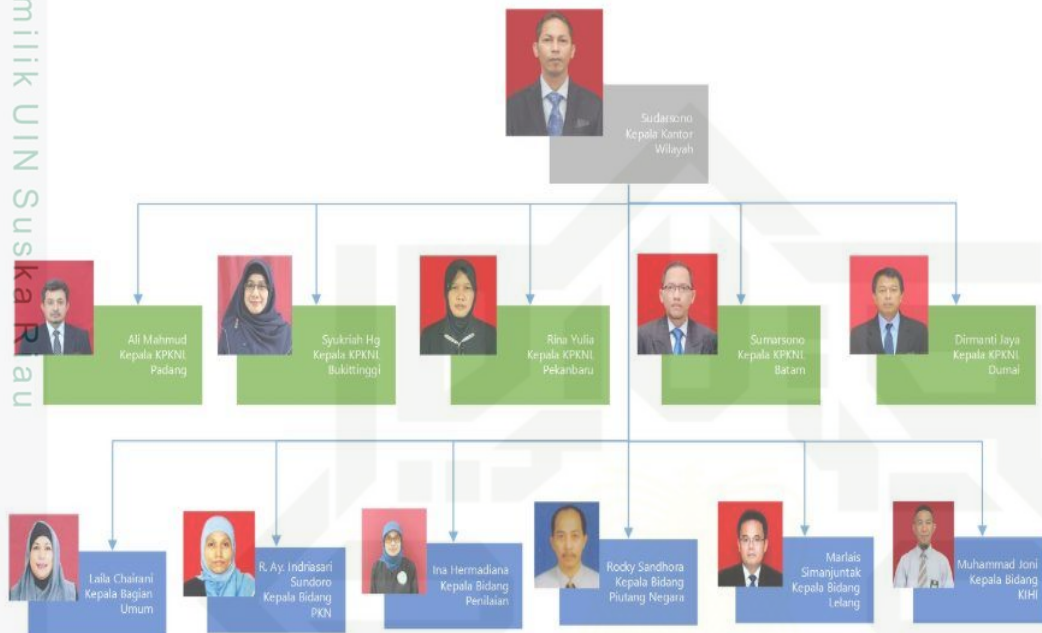
# Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

## Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN)



## Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang







Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### BAB III

#### TINJAUAN PUSTAKA

##### A. Tinjauan Teoritis Tentang Perjanjian Kredi

###### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang didasarkan pada kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum. Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Selanjutnya disingkat KUHPerdata) menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang mengikatkan dirinya dengan satu orang lainnya atau lebih. Dari pengertian tersebut terdapat beberapa unsur perjanjian, yaitu hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.<sup>22</sup>

###### 2. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa latin yaitu *creditus* yang berarti *to trust*. Kata *trustitu* sendiri berarti “kepercayaan”. Dalam kata “kredit” mengandung unsur “kepercayaan”, meskipun sebenarnya kredit tidak hanya sekedar kepercayaan.<sup>23</sup> Menurut Drs. O.P. Simorangkir, kredit yaitu pemberian

<sup>22</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung :Penerbit Alumni, 1982), h. 5.

<sup>23</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer, Ctk. Kedua*, (Bandung :Citra Aditya Bakti, 2002), h. 21.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masa
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

prestasi dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.<sup>24</sup>

Pengertian yang lebih spesifik mengenai kredit dapat dilihat pada Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomer 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan pengertian di atas, prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya yaitu melunasi utang disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.<sup>25</sup>

### 3. Pengertian Perjanjian Kredit

Suatu perjanjian kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya, selalu dimulai dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila, permohonan tersebut layak untuk diberikan, maka dilakukan suatu kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit atau pengakuan utang.<sup>26</sup> Remy Sjahdeini menyimpulkan bahwa perjanjian kredit memiliki pengertian secara khusus, yaitu perjanjian antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan

<sup>24</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Pembrian Kredit Perbankan Di Indonesia, Ctk. Pertama*, (Bandung :Citra Aditya Bakti, 1995), h. 106.

<sup>25</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Cetakan ke 8, edisi kedua*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup, 2005), h. 58.

<sup>26</sup> Hasanuddin Rahman, *Op.Cit.*, h. 149.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masa
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.<sup>27</sup>

Drs. Thomas Suyatno menjabarkan unsur-unsur kredit yang terkandung berdasarkan pengertian diatas, meliputi:

- a) Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya akan diterima kembali dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, di masa yang akan datang.
- b) Tenggang waktu, yaitu suatu jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang diterima pada masa yang akan datang.
- c) Degree of risk, yaitu tingkat resiko yang akan timbul akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari. Dalam hal ini, semakin lama jangka waktu diberikan semakin tinggi resiko yang akan timbul. Dengan adanya unsur resiko inilah yang menimbulkan jaminan dalam pemberian kredit.

<sup>27</sup> Sutan Remy Sjahdeini, "Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank", dikutip dari, Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Cetakan Pertama, (Bandung :Penerbit Mandar Maju , 2004), h. 31.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- d) Prestasi atau objek kredit yaitu tidak hanya berbentuk uang, tapi juga dapat berbentuk tagihan, barang atau jasa. Akan tetapi pada jaman modern ini, dalam praktik pemberian kredit lebih banyak ditemui transaksi kredit yang menyangkut uang.

Undang-Undang Perbankan telah mengatur secara khusus bahwa subjek hukum perjanjian kredit adalah bank di satu pihak dan nasabah di pihak lain. Perjanjian tersebut lahir dari perjanjian pinjam meminjam. Hal yang melatar belakangi hubungan hukum antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur yaitu asas konsensualisme yang tercermin pada Pasal 1320 angka 1 KUHPerdata yaitu kata sepakat.<sup>28</sup> Pihak-pihak yang mengikatkan diri pada suatu perjanjian kredit yaitu pihak yang memberikan kredit dan pihak yang menerima kredit. Debitur dapat berupa perorangan atau badan hukum.<sup>29</sup> Objek dari perjanjian kredit menurut UU Perbankan yaitu berbentuk uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu dan tidak berbentuk barang. Obyek perjanjian kredit dalam praktek di Indonesia selalu berupa uang atau tagihan serta prestasi yang telah diperjanjikan. Perjanjian kredit bank tidak identik dengan perjanjian pinjam-meminjam uang sebagaimana diatur dalam KUHPerdata. Perjanjian kredit merupakan perjanjian yang tidak tunduk pada ketentuan yang termuat dalam bab tiga

<sup>29</sup> *Ibid.*, h. 53.





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

belas dari buku ketiga KUHPerdara. Dengan kata lain perjanjian kredit bank merupakan perjanjian tidak bernama karena tidak terdapat ketentuan yang mengatur secara khusus, baik dalam KUHPerdara maupun Undang-Undang Perbankan. Dasar hukum perjanjian kredit didasarkan pada kesepakatan antara bank dengan debitur sesuai asas kebebasan berkontrak.<sup>30</sup> Perjanjian kredit bank dilihat dari bentuknya, umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Hal tersebut didasarkan pada praktek yang dilakukan oleh bank yaitu bentuk dari perjanjiannya telah ditentukan atau disediakan oleh bank sebagai kreditur. Debitur dalam perjanjian baku ini hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa bisa melakukan negosiasi atau tawar-menawar.<sup>31</sup>

#### 4. Tujuan Pemberian Kredit

Bank dalam melakukan pemberian kredit tentunya terdapat tujuan dan fungsi tertentu. Tujuan utama pemberian kredit oleh bank yaitu:

##### a. Mencari Keuntungan

Keuntungan merupakan tujuan utama dan hasil dari pemberian kredit. Hasil tersebut berasal dari bunga yang diterima oleh bank sebagai bentuk balas jasa, biaya administrasi, provisi dan biaya-biaya lainnya yang dibebankan pada nasabah. Hasil lainnya yang diterima oleh nasabah yaitu bahwa dengan

<sup>30</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia, Ctk. Pertama*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Tama, 2001), h. 263.

<sup>31</sup> Hermansyah, *Op.Cit.*, h. 71.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masa
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

diberikannya kredit maka nasabah dapat memperoleh keuntungan berupa kemajuan usahanya. Keuntungan ini dibutuhkan untuk kelangsungan hidup bank.<sup>32</sup>

b. Membantu Usaha Nasabah

Membantu usaha nasabah merupakan tujuan lain dari pemberian kredit.

Dengan memberikan kredit kepada nasabah yang memerlukan dana, maka nasabah debitur tersebut dapat mengembangkan usahanya, baik untuk investasi maupun modal kerja.

c. Membantu Pemerintah

Bagi pemerintah, dengan semakin banyaknya kredit yang disalurkan, maka semakin meningkatnya pembangunan. Hal tersebut dikarenakan dengan semakin banyak kredit disalurkan, maka pembangunan di berbagai sektor turut meningkat.

Keuntungan yang didapatkan oleh pemerintah dalam penyebaran pemberian kredit adalah:

- 1) Penerimaan pajak yang diperoleh dari keuntungan nasabah dan bank.
- 2) Membuka kesempatan kerja, hal tersebut dikarenakan kredit untuk pembangunan usaha baru, maka membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat menarik tenaga kerja yang masih menganggur.

<sup>32</sup> Johannes Ibrahim, *Op.Cit.*, h. 12.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 3) Meningkatkan jumlah barang dan jasa. Sebagian besar kredit yang disalurkan dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar di masyarakat.
- 4) Menghemat devisa negara, apabila kredit yang diberikan digunakan untuk memproduksi barang sendiri yang tadinya barang tersebut diimpor. Hal ini jelas menghemat devisa negara.
- 5) Meningkatkan devisa negara, apabila produk yang dibiayai kredit digunakan untuk keperluan ekspor.<sup>33</sup>

#### 5. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Kredit yang diberikan oleh bank selalu mengandung resiko, sehingga setiap memberikan kredit harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Oleh karena itu, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian terhadap berbagai aspek. Berdasarkan penjelasan pasal 8 UU Perbankan, yang harus dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit yaitu yang biasa disebut prinsip 5C, meliputi:

##### a. Penilaian Watak (character)

Penilaian terhadap watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik dari calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga bank sebagai kreditur tidak akan disulitkan kemudian hari.

<sup>33</sup> Ibid.,h. 13.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### b. Penilaian Kemampuan (capacity)

Bank menilai kemampuan debitor untuk mengelola usaha yang akan dibiayai dengan kredit sebelum mengabulkan permohonan kreditnya. Yang diperhatikan disini yaitu kapasitas dan kemampuan calon debitor untuk mengelola usahanya, apakah debitor tersebut berpengalaman serta kesungguhan untuk mengelola usahanya.

#### c. Penilaian Terhadap Modal (capital)

Penilaian terhadap modal bertujuan untuk menilai seberapa besar modal yang dimiliki oleh calon debitor apakah memadai atau tidak. Semakin besar modal yang ditanamkan oleh calon debitor terhadap usaha yang akan dibiayai dengan kredit, maka semakin menunjukkan keseriusan debitor untuk menjalankan usahanya.

#### d. Penilaian Terhadap Agunan atau Jaminan (collateral)

Pada umumnya calon debitor wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berharga atau bernilai dan mudah dicairkan untuk menanggung pembayaran resiko kredit macet. Jaminan tersebut minimal mempunyai nilai sebesar jumlah kredit yang diberikan kepada debitor. Oleh karena itu, bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud apabila debitor tidak sanggup melunasi kreditnya, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan untuk menutupi pelunasan yang tersisa.





Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

e. Penilaian Terhadap Prospek Usaha Nasabah Debitor (condition of economy)

Penilaian terhadap prospek usaha dilakukan untuk mengetahui kondisi perekonomian di daerah tempat usaha calon debitor. Hal tersebut dilakukan karena kondisi ekonomi mempengaruhi kelancaran usaha calon debitur. Kondisi ekonomi juga mencakup peraturan oleh pemerintah yang berdampak pada perekonomian, sehingga mempengaruhi kegiatan usaha calon debitur.<sup>34</sup>

6. Kredit Bermasalah dan Macet

Kredit bermasalah adalah kredit dengan kolektibilitas macet ditambah dengan kredit-kredit yang memiliki kolektibilitas yang diragukan dan mempunyai kemungkinan menjadi macet. Kredit macet itu sendiri yaitu suatu keadaan dimana nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank yang diberikan tepat pada waktunya. Keadaan semacam ini dalam hukum perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji. Berdasarkan pengertian di atas dapat diketahui bahwa kredit macet merupakan kredit bermasalah, tetapi kredit bermasalah belum/tidak seluruhnya merupakan kredit macet. Suatu kredit dapat dikatakan bermasalah atau macet dapat dilihat dan diukur dari kolektibilitasnya. Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan bunga kredit oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut. Hal ini mengenai kolektibilitas kredit diatur oleh Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/22/KEP/DIR

<sup>34</sup> Gatot Supramono, *Op.Cit.*, h.131.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

tanggal 29 Mei 1993 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif. Kolektibilitas tersebut dibagi dalam beberapa kriteria yaitu kredit lancar, kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet.<sup>35</sup>

Kredit bermasalah atau kredit macet dapat menimbulkan dampak pada kedua pihak, baik pihak nasabah debitur maupun pihak bank. Dampak bagi nasabah yaitu harus menanggung kewajiban terhadap bank karena bunga tetap dihitung selama kredit belum dilunasi. Hal tersebut memungkinkan jaminan yang dijaminakan dieksekusi oleh bank untuk menutupi atau melunasi kredit. Dampak bagi bank yaitu mengakibatkan bank kekurangan dana sehingga mempengaruhi kegiatan usaha yang dijalankan oleh bank.

Timbulnya kredit bermasalah dapat disebabkan karena faktor internal dan faktor eksternal. Faktor eksternal yang melatarbelakangi timbulnya kredit bermasalah yaitu karena debitur tidak mau atau tidak mampu membayar utangnya. Selain itu, penyimpangan dalam prosedur pemberian kredit juga menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya kredit bermasalah. Penyimpangan tersebut terjadi karena masih lemahnya profesionalisme pengelola bank. Hal inilah yang disebut sebagai faktor internal penyebab timbulnya kredit bermasalah.<sup>36</sup>

<sup>35</sup> Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 255.

<sup>36</sup> Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, h. 259.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masa
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## 7. Penyelesaian Kredit Bermasalah

Penyelesaian kredit bermasalah dari segi hukum dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu negosiasi dan litigasi. Sedangkan, apabila ditempuh penyelesaian diluar jalur hukum, yaitu dilakukan dengan cara penagihan kredit macet dengan menggunakan jasa debt collector, yaitu orang atau badan yang tidak berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### f. Penyelesaian Melalui Negosiasi

Penyelesaian melalui negosiasi ini dilakukan terhadap debitur yang usahanya masih berjalan meskipun angsuran kreditnya tersendat-sendat, atau dapat membayar bunga meskipun kemampuannya telah melemah dan tidak dapat membayar angsurannya. Seorang debitor yang jaminan kreditnya mencukupi dan masih ada usaha lain yang dianggap layak dan menghasilkan, masih dimungkinkan dilakukan negosiasi untuk menambah dana kepada debitur. Hal tersebut dimaksudkan dengan diberikannya tambahan dana, maka hasil dari usahanya dapat digunakan untuk membayar seluruh kewajibannya. Upaya negosiasi semacam ini disebut negosiasi kredit yang dapat diselamatkan.

Negosiasi kredit yang dapat diselamatkan yaitu negosiasi yang dilakukan terhadap kredit yang tadinya bermasalah atau macet, diadakan kesepakatan baru supaya terhindar dari masalah.



**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Bentuk-bentuk negosiasi penyelesaian kredit bermasalah yang dapat ditempuh antara lain:

- 1) Penjadwalan Ulang (Rescheduling), yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran, jangka waktu, dan perubahan besarnya angsuran.
- 2) Penataan Ulang (Restructuring), yaitu perubahan syarat-syarat kreditterkait penambahan danaBank, seluruh atau atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, atau konversi seluruh atau sebagian bunga kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.(
- 3) Persyaratan Ulang (Reconditioning), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit, yangtidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.

**g. Penyelesaian Melalui Litigasi**

Penyelesaian kredit bermasalah melalui litigasi dilakukan terhadap debitor yang usahanya masih berjalan dan debitor yang usahanya tidak lagi berjalan.Terhadap debitor yang usahanya masih berjalan dilakukan melalui litigasi apabila debitor yang bersangkutan tidak mau memenuhi kewajiban melunasi kreditnya, baik angsuran pokok maupun bunganya. Sedangkan terhadap debitor yang usahanya tidak lagi berjalan, diselesaikan melalui litigasi apabila yang bersangkutan tidak dapat diajak bekerja sama dan tidak mau membayar. Hal seperti ini dikategorikan





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sebagai debitur dengan bad character. Penyelesaian melalui litigasi ini dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu:

- 1) Mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, atau melalui permohonan grosse akta. Untuk mencaapai suatu eksekusi dalam gugatan biasa diperlukan tiga tingkatan peradilan yaitu tingkat pertama/ Pengadilan Negeri, tingkat banding/ Pengadilan Tinggi, dan tingkat kasasi/ Mahkamah Agung. Sedangkan permohonan eksekusi grosse akta dilakukan berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Utang dan Grosse Akta Hipotik.
- 2) Penyelesaian melalui Panitia Urusan Piutang Negara (selanjutnya disebut PUPN) khusus bagi kredit yang menyangkut kekayaan negara. Tugas dan wewenang PUPN diatur dalam Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960.<sup>37</sup>

### B. Tinjauan Umum tentang Jaminan

#### 1. Pengertian Jaminan

Jaminan pada dasarnya berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga jaminan dapat juga diartikan sebagai tanggungan.<sup>38</sup> Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie* yaitu kemampuan debitur

<sup>37</sup> *Ibid*, h. 140.

<sup>38</sup> Abdul R. Saliman, “*Hukum Bisnis untuk Perusahaan*”, dalam Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta : UII Press, 2017), h. 41.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas kredit yang diterima debitur terhadap krediturnya.<sup>39</sup>

Pasal 1131 KUHPerdara menyatakan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat ditarik beberapa unsur dari jaminan yaitu:

- a) Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditur (bank)
- b) Wujud dari jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil)
- c) Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditur dengan debitur

Dari beberapa pengertian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa jaminan merupakan suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur.<sup>40</sup>

#### 2. Fungsi Jaminan

Jaminan pada dasarnya merupakan kebutuhan kreditur untuk memperkecil resiko seandainya di kemudian hari debitur tidak memenuhi semua kewajiban yang timbul dari utang atau kredit yang telah diberikan kepadanya. Kreditur dapat

<sup>39</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan, Ctk. Ketiga, Edisi 1*, (Jakarta :Sinar Grafika, 2016), h. 66.

<sup>40</sup> Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, h. 68.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikannya apabila debitur tidak mampu membayar utangnya.

Dapat disimpulkan bahwa kegunaan atau fungsi jaminan kredit adalah :

- a) Memberikan jaminan hak dan kekuasaan kepada bank sebagai kreditur untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b) Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya dapat memperkecil kemungkinan untuk berbuat hal tersebut.
- c) Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janji dan kewajibannya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang telah disepakati agar debitur atau pihak ketiga ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminakan kepada bank.<sup>41</sup>

#### 3. Bentuk-Bentuk Jaminan

Bank dalam memberikan kredit harus melakukannya berdasarkan analisis pemberian kredit yang memadai, agar kredit-kredit yang diberikan oleh bank

<sup>41</sup> Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, h. 286.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

adalah kredit-kredit yang tidak mudah menjadi kredit-kredit macet. Bila kredit-kredit yang diberikan oleh suatu bank banyak mengalami kemacetan, melumpuhkan kemampuan bank dalam melaksanakan kewajibannya terhadap para penyimpan dananya. Kemampuan bank untuk membayar kembali simpanan dana masyarakat banyak tergantung pada kemampuan bank untuk memperoleh pembayaran kembali kredit-kredit yang diberikan oleh bank tersebut kepada para nasabah debiturnya.<sup>42</sup>

Jaminan kredit yang dimaksud dalam Undang-Undang Perbankan bukanlah jaminan kredit yang selama ini dikenal dengan sebutan *collateral*. Istilah *collateral* oleh Undang-Undang Perbankan diartikan dengan agunan.

Dari penjelasan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dikenal ada dua jenis agunan, yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok yaitu barang, surat berharga atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, seperti barang-barang atau proyek-proyek yang dibeli dengan kredit yang dijamin. Sedangkan agunan tambahan adalah barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambahkan sebagai agunan.

<sup>42</sup> Sultan Remy Syahdeini, *Hak Tanggungan, Azas-azas Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung: Alumni Bandung, 1999), h.174.





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sesuai penjelasan pasal 8 Undang-undang Perbankan, agunan tambahan bukan sesuatu yang pokok dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Tanpa itupun Bank Umum dapat memberikan kredit atau pembiayaan kredit berdasarkan prinsip syariah, asalkan berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan hutangnya, bahkan dikatakan agunan hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit atau pembiayaan yang bersangkutan. Kenyataan ini disebabkan oleh orientasi bank yang berbeda sebelum periode Undang-Undang Perbankan yang diubah, dengan demikian Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat tidak terlalu terikat pada ada atau tidak adanya agunan, asalkan jaminan pemberian kredit atau pembiayaan telah dipenuhi.

Adapun kegunaan jaminan kredit adalah sebagai berikut :

- a) Memberikan hak dan kekuasaan pada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.
- b) Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### © Hak cipta milik UIN Suska Riau

- c) Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa jaminan kredit bank berfungsi untuk menjamin pelunasan hutang debitur bila debitur cidera janji atau pailit jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankan.

#### 4. Sifat dan Kedudukan Perjanjian Jaminan

Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok atau perjanjian pendahuluannya. Oleh karena itu, perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*). Eksistensi perjanjian jaminan ditentukan oleh perjanjian pendahuluan atau perjanjian pokoknya, yang biasanya berupa perjanjian utang-piutang, perjanjian kredit, atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Perjanjian pokok utang piutang menjadi dasar lahirnya perjanjian jaminan. Begitu pula sebaliknya, dengan berakhirnya perjanjian pendahuluan, berakhir pula perjanjian jaminannya.

Perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank selaku kreditur dan debitur menghasilkan perjanjian jaminan yang bersifat *accessoir*. Kesepakatan perjanjian



### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kredit oleh kedua belah pihak tersebut menimbulkan hubungan hukum yang menghasilkan dua kepentingan yang berlawanan, yaitu disatu pihak debitur membutuhkan kredit yang mudah dan cepat, dilain pihak kreditur memerlukan kepastian dan pengamanan terhadap pengembalian pelunasan utang dalam waktu yang tepat dengan objek kebendaan sebagai jaminan yang mudah dieksekusi.

Akibat hukum tertentu yang ditimbulkan dari safat *accessoir* hak jaminan yaitu:

- a) Keberadaan dan hapusnya suatu perjanjian jaminan tergantung dan ditentukan oleh perjanjian pendahuluannya.
- b) Apabila perjanjian pendahuluannya batal, maka dengan sendirinya perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) juga menjadi batal.
- c) Perjanjian jaminan dengan sendirinya ikut beralih apabila perjanjian pendahuluannya beralih atau dialihkan.
- d) Perjanjian jaminan turut beralih tanpa penyerahan khusus apabila perjanjian pendahuluannya beralih karena *cesie, subrogatie*.
- e) Perjanjian pendahuluannya tidak dengan sendirinya berakhir atau hapus apabila perjanjian jaminannya berakhir atau hapus.<sup>43</sup>

### 5. Jenis-Jenis Jaminan

<sup>43</sup> Meiska Veranita, "Kedudukan Hukum Penjamin Perorangan Dalam Hal Debitur Pailit Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepaitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang", Jurnal Repertorium, Edisi No. 2 Vol. 2, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2015, h. 137.

#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Jaminan berdasarkan sifatnya dibedakan menjadi dua yaitu jaminan yang bersifat umum dan jaminan yang bersifat khusus. Jaminan yang bersifat umum yaitu jaminan yang telah ditentukan dan dilaksanakan berdasarkan ketentuan undang-undang. Sedangkan jaminan khusus yaitu jaminan yang lahir dari suatu perjanjian tertentu. Perbedaan jaminan tersebut diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara.<sup>44</sup>

#### d. Jaminan Umum

Jaminan yang bersifat umum ditujukan kepada seluruh kreditur dan mengenai segala kebendaan debitur. Dalam hak jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur lain (kreditur konkuren), tidak ada kreditur yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditur lain. Para kreditur tersebut tidak mendapatkan hak preferensi, oleh karena itu pembagian pelunasan utang dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan dari masing-masing kreditur dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitur. Hak jaminan yang bersifat umum ini tidak perlu diperjanjikan terlebih dahulu karena dilahirkan atau timbul karena undang-undang.<sup>45</sup>

#### e. Jaminan Khusus

Jaminan khusus yaitu jaminan yang terjadi karena diperjanjikan oleh debitur dan kreditur, sehingga menimbulkan hak preferensi bagi kreditur atas

<sup>44</sup> Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, h. 73

<sup>45</sup> *Ibid.*, h. 74.





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

benda tertentu yang diserahkan oleh debitur. Kreditur yang memegang hak jaminan bersifat khusus akan mempunyai kedudukan yang lebih baik dibandingkan dengan kreditur yang memegang hak jaminan bersifat umum. Hak jaminan yang bersifat khusus tersebut timbul karena diperjanjikan secara khusus antara debitur dan kreditur.<sup>46</sup>

Terjadinya hak preferens atau hak untuk didahulukan berdasarkan undang-undang adalah terkait dengan adanya hak istimewa yang disebutkan dalam beberapa pasal dalam KUHPerdara. Hak istimewa tersebut merupakan hak mendahului yang diatur dalam Pasal 1134 KUHPerdara tentang privilege sampai dengan pasal 1149 KUHPerdara. Hak mendahului yang lahir karena diperjanjikan oleh para pihak merupakan bentuk jaminan khusus yang dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

#### 1) Hak Jaminan yang Bersifat Kebendaan

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam artian memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat, mengikuti benda yang bersangkutan dan dapat dialihkan, serta dapat dipertahankan terhadap siapapun. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Hak mutlak (*absolute*) atas suatu benda.

<sup>46</sup> *Ibid.*, h. 76.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b) Kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik debitur.
- c) Selalu mengikuti bendanya ditangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite*).
- d) Mengenal tingkat atau peringkat yaitu hak kebendaan yang lebih dahulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*asas prioritas*).
- e) Lebih diutamakan (*droit de preference*).
- f) Dapat dipertahankan dengan cara mengajukan gugat kebendaan terhadap siapapun yang mengganggu hak tersebut.
- g) Dapat dialihkan atau dipindahkan.
- h) Bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*).<sup>47</sup>

Jaminan kebendaan dapat diklasifikasikan menjadi beberapa macam, yaitu:

- a) Gadai, Ketentuan-ketentuan mengenai gadai diatur dalam KUHPerdara Bab XX Buku II KUHPerdara Pasal 1150 sampai dengan Pas1160. Menurut Pasal 1150 KUHPerdara, gadai merupakan suatu hak yang diperoleh berpiutang atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada siberpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari

<sup>47</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: UII Press, 2017),h. 74.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

orang-orang berpiutang lainnya, kecuali haruslah didahulukan biaya untuk melelang barang serta biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang digadaikan tersebut.<sup>48</sup>

- b) Jaminan Fidusia, merupakan suatu hak jaminan atas benda bergerak baik benda bergerak yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan yang tetap dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan preferen kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya. Pengertian mengenai jaminan fidusia tersebut diatur dalam Pasal 1 angka (2) UU Fidusia.<sup>49</sup>
- c) Hak Tanggungan, Pasal 1 butir (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, serta memberikan kedudukan preferen kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>50</sup>

<sup>48</sup> oleh Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan, Cet. 39, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008).

<sup>49</sup> *Ibid.*, h.127.

<sup>50</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan, ctk. Pertama*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

d) Hipotek, merupakan suatu hak kebendaan atas benda benda tidak bergerak untuk mengambil pelunasan suatu perikatan. Pengaturan mengenai hipotek tersebut diatur dalam Pasal 1162 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdota.<sup>51</sup>

#### 2) Hak Jaminan yang Bersifat Perorangan

Hak jaminan yang bersifat perorangan adalah hak yang memberikan kedudukan yang lebih baik terhadap seorang kreditur, karena adanya lebih dari seorang kreditur yang dapat ditagih. Jaminan perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada orang tertentu atau pihak ketiga, serta hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap kekayaan debitur seumumnya. Pengaturan mengenai jaminan yang bersifat perorangan diatur dalam Pasal 1820 KUHPerdota yang menyebut bahwa jaminan perorangan adalah suatu perjanjian dengan seorang pihak ketiga, guna kepentingan si kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan sidebitur manakala orang tersebut tidak memenuhinya. Pasal tersebut secara tegas menyatakan bahwa jaminan perorangan merupakan suatu jaminan yang dibentuk berdasarkan perjanjian jaminan antara kreditur dengan pihak ketiga, yang diadakan untuk kepentingan debitur.<sup>52</sup>

<sup>51</sup> Rachmadi Usman, *Op.Cit.* h. 244.

<sup>52</sup> Riky Rustam, *Op.Cit.*, h. 79.





#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### C. Tinjauan Teoritis Hak Tanggungan

#### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan termuat dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Menurut J. Satrio, berdasarkan pengertian tersebut dapat diketahui beberapa unsur penting dari hak tanggungan, yaitu:<sup>53</sup>

- 1) Hak, yaitu hak jaminan.
- 2) Yang dibebankan.
- 3) Atas tanah, sebagai yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria.
- 4) Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- 5) Untuk pelunasan utang tertentu.

<sup>53</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Ctk. Keempat*, (Bandung :PT. Citra Aditya Bakti, 2002), h. 65.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 6) Memberikan kedudukan yang diutamakan (preferen) kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

#### 2. Objek Hak Tanggungan

Hal-hal yang dapat dijadikan sebagai objek dalam hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT, yang menyatakan bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:

- a) Hak Milik menurut pasal 20 UUPA Hak Milik adalah Hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- b) Hak Guna Usaha, menurut pasal 28 UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29 UUPA guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya 25 Hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.
- c) Hak Guna Bangunan, menurut pasal 35 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dana dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan.

- d) Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.
- e) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

### 3. Subjek Hak Tanggungan

#### a. Pemberi Hak Tanggungan

Pengertian mengenai pemberi hak tanggungan termuat dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan pasal tersebut, dapat diketahui siapa yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan dan mengenai persyaratan sebagai pemberi Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat berupa orang perseorangan atau badan hukum, sepanjang mempunyai kewenangan hukum untuk



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai jaminan bagi pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

#### b. Penerima dan Pemegang Hak Tanggungan

Pengaturan mengenai penerima dan pemegang hak tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 9 UUHT yang menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pada dasarnya siapa saja dapat menjadi penerima dan pemegang hak tanggungan, baik orang perorangan maupun badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pernyataan dalam Pasal 9 UUHT terdapat kalimat “yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang” yang secara tidak langsung menegaskan bahwa pemegang hak tanggungan selalu dikaitkan dengan kedudukannya sebagai kreditur. Pemegang Hak Tanggungan dalam prakteknya sebagian besar adalah bank sebagai badan hukum, tetapi tidak menutup kemungkinan bagi orang perseorangan untuk memanfaatkan lembaga Hak Tanggungan.<sup>54</sup>

#### 4. Pemberian dan Pendaftaran Hak Taggungan

Pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta

<sup>54</sup> Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, h. 381.





**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Tanah (PPAT) dan tahap pendaftaran hak tanggungan melalui Kantor Pertanahan.<sup>55</sup>

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji tersebut dituangkan di dalam perjanjian kredit atau perjanjian pokok. Pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT. Ketentuan terkait Akta Pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 11 UUHT.

b. Tahap Pendaftaran Kepada Kantor Pertanahan

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan. Lahirnya hak tanggungan adalah ketika didaftarkan di Kantor Pertanahan. Apabila pembebanan hak tanggungan tersebut belum didaftarkan, maka hak tanggungan tersebut belum dapat dikatakan lahir. Hak tanggungan baru lahir pada saat dibukukan dalam buku tanah di kantor pertanahan. Oleh karena itu, waktu lahirnya hak tanggungan merupakan suatu hal yang penting bagi kreditur untuk menentukan kedudukannya yang diutamakan dari kreditur-kreditur lain.

<sup>55</sup> Ricky Rustam, *Op.Cit.*, h. 196.



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Setelah dilakukannya pendaftaran, sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan maka diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). SHT tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku serta diserahkan kepada pemegang hak tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang akan menimbulkan SHT tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>56</sup>

<sup>56</sup> Sutedi Adrian, *Hukum Hak Tanggungan, Ctk. Pertama*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.72.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terdapat dalam PMK No. 27/PMK.06/2016, HIR, vendureglement, KUHPerdata, dan Yurisprudensi Putusan MA. Perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan diatur secara preventif yaitu perlindungan yang bersifat pencegahan yaitu terdapat dalam vendureglement dan PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Akan tetapi, risalah lelang tidak dapat menjamin perlindungan hukum bagi pembeli lelang eksekusi hak tanggungan dikarenakan terdapat klausula yang dapat merugikan pemenang lelang.. Terdapat dalam KUHPerdata yang mengatur mengenai gugatan ganti rugi yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang, Pasal 200 ayat (11) HIR yang mengatur mengenai eksekusi pengosongan, serta dalam yurisprudensi Putusan MA yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan. Sampai saat ini, belum ada peraturan yang mengatur secara pasti dan jelas terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.
2. Upaya yang dapat dilakukan oleh pemenang lelang untuk mendapatkan hak-hak nya yaitu dapat melalui eksekusi riil atau eksekusi pengosongan yang diatur dalam Pasal 200 ayat (11) HIR. Eksekusi pengosongan dapat diajukan



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

apabila tereksekusi atau pemberi jaminan hak tanggungan tidak mau meninggalkan dan mengosongkan objek lelang, sehingga merugikan pemenang lelang karena tidak dapat menguasai secara fisik objek yang dimenangkannya. Upaya lain yang dapat dilakukan pemenang lelang untuk mendapatkan hak-hak nya yaitu mengajukan gugatan pengosongan.

#### B. Saran

1. Terkait perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, perlu adanya tindakan lebih lanjut. Kepastian hukum pembeli lelang perlu perhatian khusus karena tidak jarang permasalahan yang timbul dalam proses peralihan hak terhadap objek lelang. Kurangnya peraturan terkait perlindungan hukum pemenang lelang menjadi salah satu faktor timbulnya permasalahan. Sehingga perlu untuk membuat Undang-Undang baru yang khusus mengatur mengenai perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.
2. Perlunya pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum pemenang lelang hak tanggungan. Hal tersebut ditujukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemenang lelang sehingga terlindungi secara hukum. Perlunya perombakan dalam peraturan terkait dengan lelang yaitu dalam Vendureglement. Hal tersebut dikarenakan Vendureglement merupakan peraturan peninggalan Belanda yang di jaman modern ini sudah tidak relevan dengan perkembangan pelaksanaan lelang saat ini.





Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

**A. Buku-buku**

- Ali Zainuddin. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika)
- Amiruddin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada)
- Arikunto Suharsimi. 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. (Jakarta: PT. Rineka Putra)
- Badruzaman M Darus. 1989. *Perjanjian Kredit Bank*. (Bandung Alumni)
- Badruzaman M Darus. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. (Bandung: Alumni)
- Efendi Jonaedi dkk. 2016. *Metode Penelitian Huku*. (Depok: Prenadamedia Group)
- Fuady Munir. 2002. *Hukum Perkreditan Kontemporer Ctk, Kedua*. (Bandung: Citra Aditya Bakti)
- Fuady Munir. 2013. *Hukum Jaminan Utang, Ctk. Pertama*. (Jakarta: Erlangga)
- Harahap M. Yahya. 1982. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. (Bandung: Penerbit Alumni)
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Ctk ke 8, edisi kedua*. (Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup)
- J. Satrio. 2002. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan: Hak Tanggungan, Ctk. Keempat*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti)



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

Lilik Mulyadi. 1999. *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta : Djambatan)

Mantay borbir. 2004. *Kompilasi Sistem Hukum Pengurusan Piutang dan Lelang Negara*, (Jakarta: Pustaka bangsa Press)

Muljadi Kartini,dkk. 2005. *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang*, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa)

Rahman Hasanuddin. 1995. *Aspek-Aspek Pembrian Kredit Perbankan Di Indonesia Ctk. Pertama*. (Bandung :Citra Aditya Bakti)

Rai Widjaya. 2004. *Merancang Suatu Kontrak*. (Bekasi : Megapoin)

Riky Rustam. 2017. *Hukum Jaminan*. (Yogyakarta: UII Press)

Rusli. 1996. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, Cet. 2*. (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan)

Saliman Abdul R. 2017. *Hukum Bisnis untuk Perusahaan, dalam Riky Rustam, Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: UII Press)

Satrio. 2002. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Ctk. Keempat*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti)

Sjahdeini Sutan Remy. 2004. *Kebebasan Berkontrak dan PerlindunganYang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*”,dikutip dari, Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Cetakan Pertama. (Bandung: Penerbit Mandar Maju)



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Subekti R. 1987. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: PT. Intermasa)

Subekti. 2014. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Jakarta Timur: PT. Balai Pustaka (Persero))

Sunggono Bambang. 2011. *Metodologi Penelitian Hukum*. (Jakarta: Raja Grafindo)

Supramono Gatot. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, (Jakarta: Rineka Cipta)

Sutedi Adrian. 2010. *Hukum Hak Tanggungan, Ctk. Pertama*. (Jakarta: Sinar Grafika)

Syahdeini St. Remy. 1999. *Hak Tanggungan, Azas-azas Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. (Bandung: Alumni Bandung)

Usman Rachmadi. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia, Ctk. Pertama*. (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama)

Usman Rachmadi. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia, Ctk. Kedua*. (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama)

Usman Rachmadi. 2016. *Hukum Jaminan Keperdataan, Ctk. Ketiga, Edisi 1*. (Jakarta: Sinar Grafika)

Zulkarnain. 2003. *Problematisa Perbankan*. (Jakarta: Raja Grafindo)



#### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masa
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### B. Jurnal

Anton Suyatno, “Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Lembaga Perbankan Tanpa Melalui Proses Gugatan Di Pengadilan Dalam Rangka Pengembangan Perekonomian Indonesia”, Ringkasan Disertasi, Universitas Padjadjaran, 2014.

Made Oka Cahyadi Wiguna, *Keautentikan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Bukti Pemindahan Hak Atas Tanah*, Jurnal Hukum Undiknas Vol 2 No 2 (2015)

Roni Mantiri, *Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet*, dikutip dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/beritamedia/eksekusi-hak-tanggungan-kredit-macetdiakses> pada tanggal 21 Maret 2020.

### C. Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016  
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Salinan Risalah Lelang Nomor 464 Tahun 2011

Surat Pejanjian dan Membuka Kredit Tahun 2007

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan





**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim

**D. Internet**

<http://digilib.unila.ac.id/525/8/BAB%20III.pdf>

<http://repository.unair.ac.id/29669/5/BAB%204%20METODE%20PENELITIAN.pdf>

[http://eprints.walisongo.ac.id/742/4/082411097\\_Bab3.pdf](http://eprints.walisongo.ac.id/742/4/082411097_Bab3.pdf)



UIN SUSKA RIAU

## LAMPIRAN DOKUMENTASI

### Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Gambar 1: Wawancara dengan bapak Kristian (Pihak KPKNL)



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang



# JURNAL HUKUM ISLAM

مجلة الأحكام الشرعية

## Journal For Islamic Law

JL. H.R. Soebrantas No. 155 KM 18 Simpang Baru, Panam Pekanbaru 28293

Po. Box 1004 Telp. (0761) 561645 Fax. (0761) 562052

www. Jurnalhukumislam.com email. [admin@jurnalhukumislam.com](mailto:admin@jurnalhukumislam.com)

HP. 081275158167 – 085213573669

### SURAT KETERANGAN

Pengelola Jurnal Hukum Islam dengan ini menerangkan bahwa:

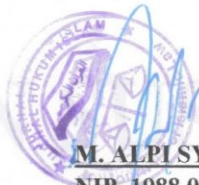
**NAMA : DIMITIA ANJARWATI**  
**NIM : 11627204032**  
**JURUSAN : ILMU HUKUM**  
**JUDUL : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS BARANG LELANG YANG DIKUASAI PIHAK DEBITUR BEDASARKAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27 /PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**

**Pembimbing: Roni Kurniawan. MH.**

Nama tersebut diatas telah menyerahkan jurnal Skripsi sesuai dengan pedoman yang telah ditetapkan.

Pekanbaru, 10 Februari 2021

Pimpinan Redaksi



**M. ALPI SYAHRIN, SH., MH., CPL**

**NIP. 1988 0430 2019031010**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau





## BIOGRAFI PENULIS

Assalamu'alaikum Wr. Wb



Penulis bernama DIMITIA ANJARWATI yang lahir pada tanggal 02 Desember 1997 di Banjar Harjo, Lampung. Penulis merupakan putri semata wayang dari Bapak Saleh Umar dan Ibu Siti Juwariyah.

Adapun riwayat pendidikan formal yang telah penulis tempuh adalah sebagai berikut : berawal dari Taman Kanak-kanak dari TK Bintang Kejora tahun 2003, melanjutkan pendidikan sekolah dasar di SDN 05 Banjaran pada tahun 2005, setelah itu melanjutkan pendidikan di MTs Nurul Iman Punduh Pedada pada tahun 2010-2013, setelah itu melanjutkan ke SMKN 2 Pekanbaru pada tahun 2013-2016. Setelah itu penulis melanjutkan pendidikan di Universitas Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum pada tahun 2016-2021, dalam masa perkuliahan, penulis telah melaksanakan kegiatan magang/PKL di Kejaksaan Negeri Pekanbaru dan juga telah melaksanakan pengabdian masyarakat atau KKN di Desa Teratak Rendah Kecamatan Logas Tanah Darat pada bulan Juli-September 2019, penulis melakukan penelitian pada bulan Juni 2020 dengan Judul ***“Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang Yang Dikuasai Pihak Debitur Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”***. Akhirnya pada Tanggal 03 Februari 2021 penulis di munaqasyahkan dalam sidang online ujian Sarjana (S1) Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN SUSKA RIAU dan memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH), Semoga hasil penelitian ini Bermanfaat bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Aamiin ya Robbal ‘alamin....

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau  
Sistem Informasi Library of Sultan Syarif Kasim Riau